

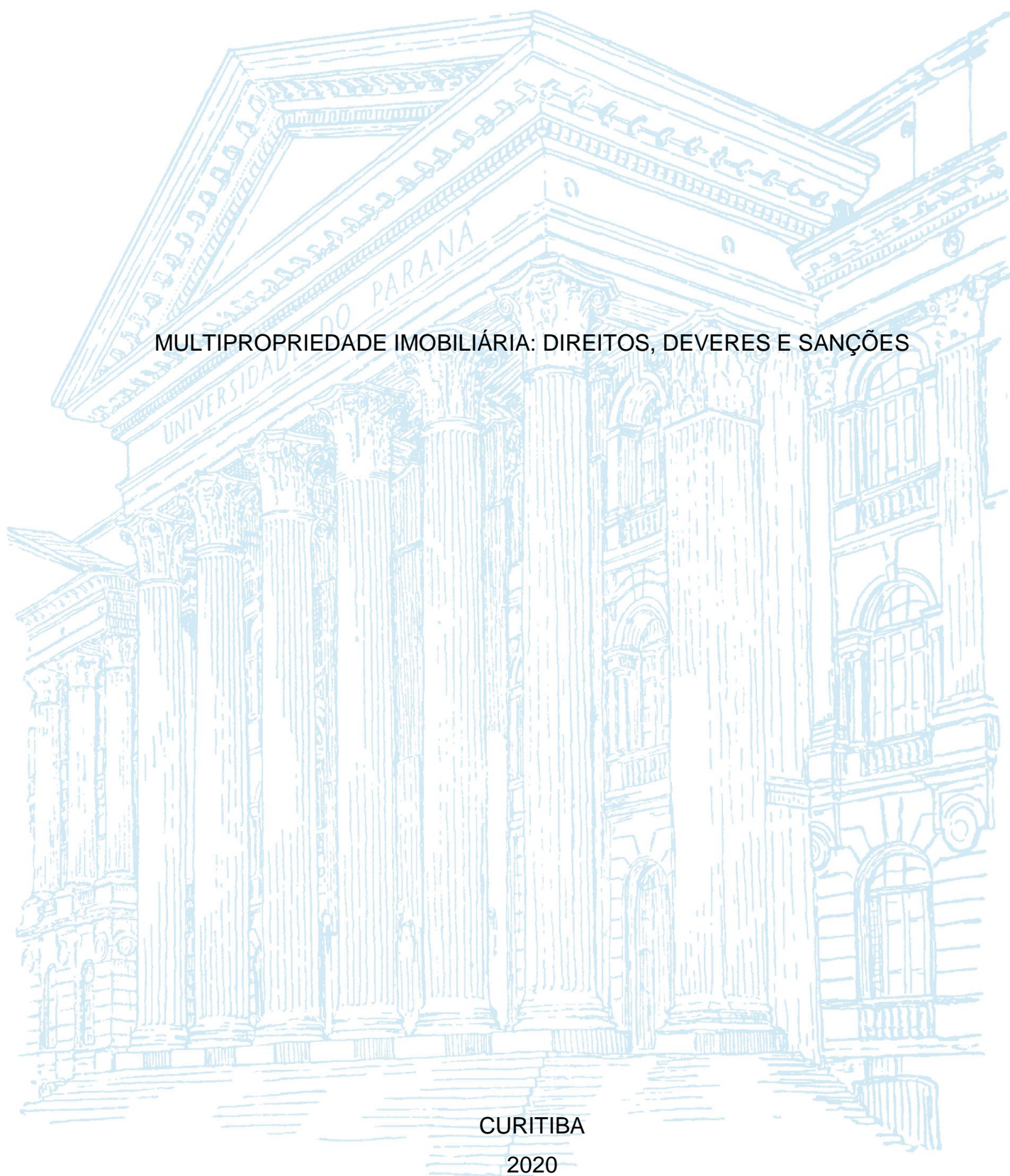
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

ANA CLARA MORYAMA MANCHINI

MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: DIREITOS, DEVERES E SANÇÕES

CURITIBA

2020



ANA CLARA MORYAMA MANCHINI

MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: DIREITOS, DEVERES E SANÇÕES

TCC apresentado ao curso de Graduação em Direito, Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Eroulths Cortiano Júnior

CURITIBA

2020

TERMO

Multipropriedade Imobiliária: direitos, deveres e sanções

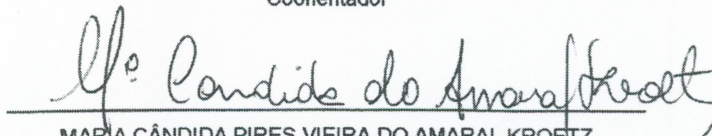
ANA CLARA MORYAMA MANCHINI

Monografia aprovada como requisito parcial para
obtenção de Graduação no Curso de Direito, da Faculdade
de Direito, Setor de Ciências jurídicas da Universidade
Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:

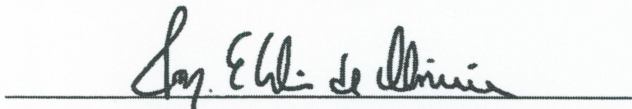


EROULTHS CORTIANO JUNIOR
Orientador

Coorientador



MARIA CÂNDIDA PIRES VIEIRA DO AMARAL KROETZ
1º Membro



CARLOS EDUARDO ELÍAS DE OLIVEIRA
2º Membro

RESUMO

O presente artigo tem por objeto, em suma, mediante a metodologia de pesquisa qualitativa bibliográfica, investigar os direitos e obrigações dispostos pela Lei Federal n. 13.777, de dezembro de 2018, voltados ao proprietário de unidade periódica de imóvel em regime de condomínio especial de multipropriedade.

Investigar-se-á, por este passo, a relevância do direito de vizinhança e a extensão da possibilidade de limitação dos direitos do multiproprietário, por meio, em especial, do instrumento da convenção condominial e, por fim, as medidas sancionatórias cabíveis, a fim de coibir atos consistentes no descumprimento de deveres e no comportamento antissocial.

Palavras-chave: Multipropriedade Imobiliária. Condomínio. Direito Civil. Lei n. 13.777/2018.

ABSTRACT

This article has the purpose of, summarily, by qualitative bibliography research methodology, investigate the rights and obligations disposed by the Federal Law n. 13.777(Brazil), from December/2018, of the property owners of periodic units in the special condominium regime of multiproperty (time sharing).

Furthermore, it shall be investigated the relevance of neighbor law and the extension of the possibility of limitation to certain rights of the property owners through, specially, the condominium convention, and, lastly, the use of penalties, with the objective of restraining acts consistent in duty noncompliance and antissocial behavior.

Keywords: Multiproperty regime. Condominium. Civil right. Law n. 13.777/2018.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	7
2. DO DIREITO DE PROPRIEDADE À LUZ DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DO ENQUADRAMENTO DE NOVOS NEGÓCIOS JURÍDICOS NO ÂMBITO DOS DIREITOS REAIS	8
3. DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	11
3.1.DA NATUREZA JURÍDICA	15
4. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO MULTIPROPRIETÁRIO	17
4.1.DOS DIREITOS	18
4.2.DAS OBRIGAÇÕES.....	20
5. DA LIMITAÇÃO DE DIREITOS DO MULTIPROPRIETÁRIO, DO DIREITO DE VIZINHANÇA E DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL.....	24
6. DAS SANÇÕES PELO DESCUMPRIMENTO DE DEVERES	29
7. DAS SANÇÕES PELO COMPORTAMENTO ANTISOCIAL.	32
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
REFERÊNCIAS.....	43

1. INTRODUÇÃO

A propriedade, ao longo do tempo, tomou diversas fórmulas, evoluindo conjuntamente à sociedade. A multipropriedade imobiliária, advinda da rica criatividade dos operadores econômicos, ganhou a necessária segurança jurídica ansiada com o advento da Lei n. 13.777, de 2018. Não obstante, o instituto carece de maiores estudos, com a profundidade necessária, para elucidação de seus aspectos jurídicos e fáticos.

A instituição de condomínio em multipropriedade traz riquíssimo arcabouço de complexas relações intersubjetivas, cujo deslinde, na prática, poderá demandar dos operadores do direito soluções às mais diversificadas celeumas gestadas neste ambiente.

Nesta senda, o presente artigo – sem a pretensão de esgotar o assunto - tem por objetivo investigar a intrincada dinâmica de direitos e deveres havidos pelo multiproprietário e as sanções que socorrem o condomínio face ao seu descumprimento.

Em suma, inicialmente, será brevemente analisada a modificação do regime jurídico resguardado à propriedade privada na sociedade contemporânea, a partir do princípio da função social da propriedade, e a modulação dos direitos reais a novas fórmulas jurídicas derivadas da autonomia privada, dentre as que a multipropriedade está inserida.

Em seguida, explanar-se-á o conceito da multipropriedade imobiliária delineado doutrinariamente, legislativamente e jurisprudencialmente.

Após, serão analisadas as obrigações e direitos do multiproprietário insertos ao Código Civil pela Lei n. 13.777 e investigada a possibilidade de criação de novas cláusulas, dentre as quais as limitativas de direito, por meio dos instrumentos de instituição do condomínio e da convenção condominial, e a relevância do direito de vizinhança neste contexto.

Na sequência, serão discutidas as medidas que podem ser empregadas no caso de descumprimento dos deveres previstas legislativamente (e o procedimento necessário para o seu emprego), notadamente: a aplicação de multa e a proibição de utilização temporária do imóvel pelo multiproprietário ou possuidor.

Por fim, serão analisadas as hipóteses de penalização voltadas à figura do “multiproprietário antissocial”, especificamente a aplicação de multa pecuniária e, em casos mais insustentáveis, a possibilidade de banimento ou exclusão do mesmo.

2. DO DIREITO DE PROPRIEDADE À LUZ DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DO ENQUADRAMENTO DE NOVOS NEGÓCIOS JURÍDICOS NO ÂMBITO DOS DIREITOS REAIS

A conceituação da propriedade privada esteve, ao longo do tempo, fortemente ligada aos fatores que a rodeiam, notadamente, as condições sociais, econômicas e políticas determinantes da sua origem e desenvolvimento.

Contemporaneamente, parte-se da leitura constitucional da propriedade, encontrando-se esta vinculada ao princípio da função social: prescreve a Constituição Federal em seu artigo 5º a garantia de inviolabilidade do direito à propriedade, sendo este assegurado, devendo ela, por sua vez, atender a sua função social (conforme os incisos XXII e XXIII).

Vale mencionar, ainda, que são trazidas novamente a propriedade privada e a função social da mesma como princípios da ordem econômica que, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social (Art.170, incisos II e III).

O princípio da função social da propriedade promove a necessária percepção do direito não mais somente sob o viés individual, mas à luz da coletividade; torna-se necessário, portanto, conciliar as esferas pública e privada, conforme leciona brilhantemente a Professora Angela Cassia Costaldello:

É a análise das relações entre o fechado interesse privado no esquema clássico do direito de propriedade e o interesse público, que constitui a mola propulsora das normas que atacaram o invólucro protetor do interesse privado. Apresentam-se, então, dois aparentes extremos: o interesse público e o interesse privado e, sobre eles, imposta-se o equilíbrio social. Porém, o direito de propriedade, o interesse público e o interesse privado podem, de diversos modos, aproximar-se e se entrelaçar. Existe uma razão de contato situada exatamente naquela relação: se o direito de propriedade – como direito subjetivo – é o reconhecimento e a proteção de um interesse privado; ao interesse público são deixados os limites, os termos e os modos

de reconhecimento e proteção, consubstanciados nas normas de Direito Público. **O direito de propriedade – nas suas várias manifestações – deve produzir a harmonia entre o interesse público e o interesse privado, que não se excluem necessariamente e admitem essa solução de compromisso.** (COSTALDELLO, 2006, p. 157). (destaquei).

Deste modo, deixa a propriedade de se expressar como direito real absoluto (ou pleno), e sim, no contexto das relações intersubjetivas, “como instrumento para a proteção da pessoa humana, de tal sorte que o exercício do domínio há de respeitar e promover situações jurídicas subjetivas existenciais e sociais por ele atingidas” (TEPEDINO, MONTEIRO FILHO e RENTERIA, 2020, p. 100).

Nessa esteira, assinala Paulo Lôbo:

A função social é incompatível com a noção de pertencimento absoluto da coisa a alguém, em que se admite apenas a limitação externa, negativa. A função social determina o exercício e o próprio direito de propriedade ou o poder de fato (posse) sobre a coisa. **Lícito é o interesse individual quando realiza, igualmente, o interesse social.** O exercício da posse ou do direito individual da propriedade deve ser feito no sentido da utilidade, não somente para o titular, mas para todos. Daí ser incompatível com a inércia, com a inutilidade, com a especulação. (LÔBO, 2020, item 5.1). (destaquei).

Ante a funcionalização da propriedade, supera-se a estrutura tradicional desta: não se olvidando as diferenças doutrinárias quanto à sua conceituação, pode-se afirmar que a função social atua como critério de valoração do exercício do direito de propriedade, na medida em que se somam aos poderes essenciais vinculados a ele – quais sejam usar, gozar e dispor -, deveres de origem extraproprietária verificáveis na relação jurídica concreta (TEPEDINO, MONTEIRO FILHO e RENTERIA, 2020, p. 102).

Decerto que a contemporaneidade trouxe novas formas de expressão do direito de propriedade, rompendo com o modelo individual clássico, ficando ao encargo do legislador regulá-las de acordo com os preceitos do sistema civil-constitucional. Bem pontuam Everilda Brandão Guilhermino e Pablo Malheiros da Cunha Frota:

Os novos arranjos normativos propostos para a apropriação de bens, tanto em sua titularidade quanto no exercício de tal direito, vêm atender a uma demanda social que busca rupturas no modelo individual clássico. A tendência é permitir que os mencionados arranjos normativos aumentem o acesso aos bens materiais e imateriais para além do uso exclusivo, como se demonstra nas relações jurídicas praticadas na ambiência da economia colaborativa, como nos casos de contrato firmado pelo sítio AIRBNB e a multipropriedade. Trata-se da possibilidade de outros mecanismos para as relações de apropriação para além da titularidade proprietária exclusiva, ora trazidos pelo legislador no atendimento da função social. (GUILHERMINO e FROTA, 2019, p. 255). (grifei).

Interessante perceber como a categoria voltada à regulação das coisas e a sua utilização - ou seja, os direitos reais - amolda-se a estas novas fórmulas jurídicas. Cuida-se, pois, de fenômeno inevitável no direito privado, na medida em que deparados os direitos reais com novas formas que fogem às suas estruturas clássicas.

A multipropriedade imobiliária se encontra nessa seara de inovação no âmbito privado. Não é um fenômeno recente, porquanto já conhecida e adotada pelo setor imobiliário europeu - em países como a França, Itália, Portugal e Espanha – e estadunidense, em especial a partir da década de 70, quando este setor se encontrava em crise, tornando-se uma boa opção econômica àquelas famílias que buscavam um segundo imóvel, frequentemente associado ao lazer (OLIVEIRA FILHO, 2019, p. 10).

A adoção da multipropriedade traduz, em especial, a otimização de custos e despesas, democratizando o acesso aos bens, ao mesmo tempo em que é minorada a ociosidade destes (TEPEDINO, 1993, p. 2).

Desta forma, assinala Fernando Goulart Rocha (2019, p. 3), “de início, a modalidade ganhou adeptos ao permitir o acesso das novas camadas sociais à segunda residência a preços modestos. Mais tarde, a propriedade fracionada alcançou as grandes redes de hotéis e resorts.”

O instituto ganha relevância no sistema de economia compartilhada em que “o ato de compartilhar, efetivamente, se tornou mais fácil com o desenvolvimento recente da tecnologia social comunicativa, a qual permite a conexão de indivíduos

absolutamente desconhecidos, gerando, dentre outros, um incentivo à colaboração.” (VIEGAS e PAPLONA FILHO, 2019, p. 90).

A regulação deste negócio jurídico ímpar advindo da criatividade dos operadores econômicos demonstra o olhar atento do legislador às transformações constantes existentes no âmbito da autonomia privada, conferindo ao instituto a necessária segurança jurídica ansiada.

3. DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Promulgada em 20 de dezembro de 2018, a Lei n. 13.777 delineou o regime jurídico atribuído à multipropriedade imobiliária, incluindo ao Código Civil o Capítulo VII-A – “Do Condomínio em Multipropriedade” e à Lei de Registros Públicos acrescentando novas previsões legais nos artigos 176 e 178.

Dispõe o artigo 1.358-C, caput, do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Em suma, a multipropriedade imobiliária se trata de regime de condomínio especial, no qual uma pluralidade de titulares possui direito de propriedade sobre uma unidade periódica do imóvel-base, externando-se a utilização em fração de tempo individualizada.

Corolário lógico, para além da matrícula unitária do imóvel, cada fração de tempo deve possuir registro público próprio vinculado à matrícula-mãe, consoante preceitua o artigo 176, §10 da Lei n. 6.015/1973¹ - redação incluída pela Lei n. 13.777/2018.

Às do tema no Brasil, o Professor Gustavo Tepedino conceituou:

Multipropriedade de forma genérica é a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de

¹ Art. 176. [...]. § 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua desde que se atinja a função social, qual seja, a utilização da propriedade de forma que não sirva apenas aos interesses individuais, mas que tenha como parâmetros também o interesse social. (TEPEDINO, 1993, p. 1)²

Com efeito, o elemento fulcral da multipropriedade está no fracionamento pré-fixado do tempo, manifestando-se o exercício do direito de uso do bem dentro deste período espaço-temporal.

Ressaltam VIEGAS e FILHO (2019, p. 94), que é neste elemento que se verifica a diferença notável deste regime especial de condomínio em referência ao condomínio ordinário, em que a utilização ocorre a todo o momento pelos coproprietários da coisa comum - isto é, naquele, a divisão do bem se dá em frações de tempo, neste, em frações ideais ou quinhões.

Ademais, a ausência legislativa acabava por empurrar a estruturação da multipropriedade para o condomínio voluntário, cujo regime não dotava o instituto da segurança jurídica necessária, em vista da possibilidade de o condômino reclamar a divisão do bem, a qualquer tempo, conforme disciplina o artigo 1.320 do Código Civil³, fazendo com que a indivisibilidade do condomínio fosse precária (NEVES, 2020, p. 46).

Por outro lado, é inegável a similitude da multipropriedade imobiliária com o condomínio edilício, sendo aplicável a Lei de Condomínios (n. 4.591/1964), de forma supletiva e subsidiária - quando houver omissão e não for conflitante aos dispositivos inseridos pela Lei Federal n. 13.777 ao Código Civil, conforme preceitua o artigo 1.358-B⁴. A propósito:

O legislador espelhou-se no modelo do condomínio edilício ao regulamentar o condomínio em multipropriedade. **Assim como no condomínio edilício há unidades autônomas vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns, e cada uma dessas unidades possui matrícula própria no Cartório de**

² Insta destacar que, conforme assinalado pelo ilustre Professor, a multipropriedade não se restringe aos bens imóveis, podendo o regime jurídico ser instalado também sobre bens móveis, embora a Lei em comento tenha silenciado neste aspecto. Ausência esta que merece ser suprida futuramente.

³ Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

⁴ Art. 1.358-B. A multipropriedade rege-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Imóveis, também o condomínio em multipropriedade envolve unidades autônomas vinculadas a uma fração ideal do imóvel-base e dotadas de matrículas próprias. Por esse motivo, as regras relativas ao condomínio edilício (previstas tanto nos arts. 1.331 e seguintes do CC quanto na Lei nº 4.591/1964) devem ser aplicadas subsidiariamente na disciplina do condomínio multiproprietário. (ARAÚJO, COUTINHO, PEDROSO E OLIVEIRA, 2020, p. 40) (grifei).

Já era este o entendimento esposado majoritariamente, conforme o enunciado n. 89 da I Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, editado em 2002, consoante se transcreve: “O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.”.

Conforme a inteligência do dispositivo legal, aplica-se também, supletiva e subsidiariamente, a legislação consumerista, cuja incidência, em especial, é possível vislumbrar quando da aquisição da unidade periódica, notadamente, para tangenciar a relação havida entre o comprador e a cadeia de fornecimento do empreendimento.

Sobre o tema, discorre Tepedino:

No Brasil, aplica-se à matéria o Código de Defesa do Consumidor, sendo certo que, ao lado da relação condominial entre os titulares, estabelece-se relação de consumo entre o multiproprietário e todos os fornecedores de produtos e serviços alcançados pelo empreendimento, desde o incorporador e corretor, que institui o condomínio e aliena a unidade, aos prestadores de serviço que atuam na gestão do complexo de hotelaria e lazer. O surgimento de nova figura jurídica corrobora a perspectiva, já anotada em doutrina, pela qual o consumidor deve ser visto como a pessoa em situação jurídica de particular vulnerabilidade. **O multiproprietário, portanto, submetido ao fecho de relações jurídicas atinentes à aquisição e manutenção de sua fração condominial, há de ser protegido como imperativo da ordem pública interna, verificando-se flagrante assimetria informativa do incorporador, do gestor e dos demais fornecedores de produtos e serviços do complexo imobiliário.** (TEPEDINO, 2015, p. 520) (grifei)

Ponto interessante, com o qual têm se deparado os Tribunais, é a aplicação da legislação consumerista em empreendimentos em sistema de *pool hoteleiro*, nos quais os compradores adquirem unidades com o intuito somente de auferir lucro, não sendo configurados, portanto, como destinatários finais do bem. Vislumbra-se, nesses casos, à luz da teoria finalista mitigada, amplamente consolidada pelo

Superior Tribunal de Justiça, a possibilidade de equiparação destes investidores ao consumidor, quando verificada a vulnerabilidade dos mesmos, seja técnica, informacional, jurídica ou socioeconômica, reconhecendo-se a cadeia de fornecimento do empreendimento de *apart-hotel*.

Sob esta perspectiva, assinalou o Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, no julgamento do Recurso Especial n. 1.785.802/STJ:

O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional. (REsp 1785802/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2019, DJe 06/03/2019).

A utilização material do bem em período de tempo individualizado por cada titular corresponde à verdadeira ruptura trazida por este especial regime à concepção tradicional de propriedade, majorando o acesso e a exploração de bens imóveis. Todavia, se, por um lado, a multipropriedade imobiliária maximiza a utilidade, por outro, sua instituição traz um grande arcabouço de complexas relações intersubjetivas, cujo desenrolar, na prática, pode gerar diversos conflitos. Estes, ademais, aumentam exponencialmente a partir da possibilidade de instituição do regime de multipropriedade em unidades imobiliárias no contexto do condomínio edilício. Assim como este “irmão mais velho”, a multipropriedade pode ser também “sementeira de discórdias”.

Daí a necessidade de se voltar à regulação dos direitos e deveres havidos pelo multiproprietário. Para tanto, antes de tudo, indispensável analisar a natureza jurídica do instituto.

3.1. DA NATUREZA JURÍDICA

Por ocasião do Recurso Especial n. 1.546.165 – SP, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça em 27 de abril de 2016, foi proferida decisão paradigmática para o tema da Multipropriedade Imobiliária, tendo o projeto da Lei Federal sido apresentado pouco tempo após o julgamento.

Neste, foi discutida a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, tema bastante controverso, em que se embatiam, sumariamente, duas hipóteses: a natureza de direito pessoal vs. de direito real do instituto.

A categoria de direitos pessoais ou obrigacionais é voltada à regulação das relações jurídicas de crédito, enquanto, a de direitos reais é dirigida às relações jurídicas de apropriação e de utilização das coisas. Os bens jurídicos, portanto, são diversos, eis que, para aqueles, são as prestações havidas intersubjetivamente e, para estes, são as coisas apropriáveis e sujeitas à utilização (TEPEDINO, MONTEIRO FILHO e RENTERIA, 2020, p. 2).

Afirmou o Ministro Relator do recurso Ricardo Villas Bôas Cueva, cujo voto foi vencido, o caráter pessoal da multipropriedade, asseverando que:

Trata-se de situação jurídica complexa e atípica que envolve relações obrigacionais específicas interligadas por diversas fontes de interesses – os multiproprietários entre si, e entre estes e a administração do empreendimento – em colaboração recíproca para a satisfação na utilização do bem. (Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, REsp n. 1.546.165 – SP).

Em voto divergente, o qual foi seguido pela maioria da Corte, sustentou o Ministro João Otávio de Noronha o caráter real do instituto, uma vez que este se harmoniza com os atributos dos direitos reais, detendo as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários em turnos fixos de tempo, e seguiu:

Isso porque, extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for a sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual

diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. (REsp n. 1.546.165 – SP, Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA).

Concluiu a Corte Superior, assim, que a multipropriedade imobiliária possui caráter típico de direito real, determinando a insubsistência de penhora que recaiu sobre a totalidade de imóvel em regime de multipropriedade visando à satisfação de dívida condominial havida por titular de apenas fração do imóvel.

Imprescindível olhar atento ao entendimento exposto pela Egrégia Corte quanto a esta qualificação, posto que é possível vislumbrar, em verdade, duas linhas diversas de raciocínio: a multipropriedade imobiliária como nova modalidade de direito real ou como espécie de direito de propriedade - esta segunda mais acertada, tendo sido posteriormente adotada na Lei n. 13.777, conforme se extrai da leitura do dispositivo legal 1.358-C, caput, do Código Civil supracitado.

Significa dizer:

A multipropriedade sobre imóveis assumiu a forma de condomínio, ou seja, de sobreposição de diversos direitos reais de propriedade periódica por força dos arts. 1.358-B ao 1.358-U do Código Civil e da Lei de Registros Públicos (art. 176, § 1º, II, “6”, e §§ 10 a 12 e art. 178, III). (OLIVEIRA a, 2019, p. 3). (destaquei).

A solução adotada na Lei promulgada demonstra aquilo que foi denominado pelos doutrinadores Rosenvald e Chaves de “modelação expansiva dos direitos reais”: suscitam os autores que a taxatividade dos direitos reais não veda a possibilidade de que sejam feitas transformações pontuais a estes - ou seja, a arquitetura básica dos direitos reais deve ser mantida, em observância ao princípio da tipicidade, porém, há um espaço secundário em que são permitidas modulações (Cit. SARAIVA e ROCHA, 2014, p. 16).

Registra Paulo Emílio Dantas Nazaré (2016, p. 92) que isto se dá em razão do próprio sistema do *numerus clausus*, do qual decorre a necessidade de que cada direito real possua um conteúdo estrutural definido, o qual é imperativo para que seja configurado dentro desta categoria. Isto, contudo, não obsta que os tipos legais sejam abertos, estando sujeitos a modelação por novas fórmulas jurídicas gestadas pela rica dinâmica social.

No caso do instituto em tela, os direitos havidos pelos titulares de unidade periódica sobre imóvel em regime de multipropriedade são qualificados como direito

real de propriedade – o direito real sobre coisa própria por excelência - e colocam em xeque o modelo clássico deste, já que a utilização se dá sobre fração espaço-temporal individualizada.

Frisam Saraiva e Rocha (2014, p. 9): o aproveitamento material da coisa é intermitente; o direito de propriedade havido por cada multiproprietário, não - este se perpetua em paralelo aos demais direitos titularizados pelos outros proprietários do imóvel, ainda que a efetiva utilização exclusiva do bem se restrinja ao espaço temporal pré-fixado.

Já a multipropriedade imobiliária se trata de regime especial de condomínio. Não se confundem, pois, os direitos reais dos multiproprietários com a multipropriedade imobiliária, visto que esta é regime especial de condomínio que resulta da sobreposição de direitos proprietários.

São várias as consequências desta conclusão ao regime jurídico; especificamente, verificada a existência de direito real sobre coisa própria, quanto aos direitos e obrigações vinculados ao exercício deste.

4. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO MULTIPROPRIETÁRIO

Em dois extensos artigos (1.358-I e 1.358-J), a Lei n. 13.777 dispõe a enumerar os direitos e obrigações do multiproprietário. De início, insta acentuar que se tratam de róis exemplificativos, sendo, portanto, possível a introdução de direitos e deveres, bem como cláusulas de limitação de direitos, mediante os instrumentos de instituição ou de convenção de condomínio, conforme exprimido de forma assertiva nos próprios *caputs* dos artigos mencionados.

Acrescenta-se, consoante a inteligência do artigo 1.358-K⁵, que, para os efeitos dos direitos e obrigações, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

⁵ Art. 1.358-K. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

4.1. DOS DIREITOS

São os direitos do multiproprietário prescritos no Código Civil, no artigo 1.358-I: (I) usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; (II) ceder a fração de tempo em locação ou comodato; (III) alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador; (IV) participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em: (a) assembléia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel; (b) assembléia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Em síntese, tem-se que os direitos de uso e gozo são limitados à fração de tempo havida pelo proprietário, sendo o aproveitamento material do imóvel limitado ao período temporal individualizado.

Uma vez que a propriedade é autônoma, é possível afirmar que o exercício dos referidos direitos é exclusivo dentro da fração temporal especificada; contudo, não é este verdadeiramente ilimitado, já que a utilização do bem deverá seguir a finalidade do imóvel (TEPEDINO, MONTEIRO FILHO e RENTERIA, 2020, p. 253).

Adiante, consequência do reconhecimento dos direitos dos multiproprietários como direitos reais sobre coisa própria, o multiproprietário possui o direito de ceder esta fração de tempo a título gratuito ou oneroso a terceiro, mediante locação – auferindo rendimentos – ou comodato – concessão gratuita de uso do bem.

Ainda, o multiproprietário poderá alienar o imóvel sem a necessidade de anuência ou de cientificação dos demais proprietários, salvo se assim for estabelecido de forma expressa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio, consoante a inteligência do artigo 1.358-L, caput e §1º do CPC⁶. Há a

⁶ Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

necessidade, contudo, de que seja comunicado o administrador do condomínio acerca da alienação - diferente não poderia ser, já que a alienação importará no redirecionamento dos encargos condominiais ao adquirente (§2º).

Poderá o multiproprietário, ainda, onerar a unidade periódica, sendo esta gravada com direitos reais sobre coisa alheia – como usufruto e hipoteca – ou alienação fiduciária.

Por fim, são direitos do multiproprietário participar e votar na assembléia do condomínio em multipropriedade, sendo seu voto correspondente à cota de sua fração de tempo. No contexto do condomínio edilício, a cada unidade autônoma será designada a cota de seu poder político, a qual, por sua vez, será dividida de acordo com as frações temporais havidas pelos multiproprietários. E, conforme disposto, o direito de voto e participação em assembléia está condicionado ao cumprimento de obrigações por parte do condômino.

Insta citar, em arremate, a previsão de que o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa em favor do condomínio edilício o seu direito de propriedade, desde que esteja em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação, conforme dispõe o artigo 1.358-T do Código Civil⁷.

Referido dispositivo foi recepcionado de forma bastante negativa pela doutrina, sendo suscitada, inclusive, a inconstitucionalidade do mesmo, vez que prescreve esta ser a única possibilidade de renúncia possível de o proprietário adotar.

Nesse sentido, argumenta Carlos Eduardo Elias de Oliveira que esta previsão não veda a possibilidade da renúncia abdicativa insculpida no artigo 1.275, II do Código Civil⁸, do contrário, tratar-se-ia de dispositivo inconstitucional, por constituir ofensa:

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o §5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

⁷ Art. 1.358-T. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício.

Parágrafo único. A renúncia de que trata o caput deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

⁸ Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

(1) ao direito de propriedade, por esvaziar o *ius abutendi*; (2) ao princípio da proporcionalidade, pois esse dispositivo impediria o multiproprietário de estancar a sangria de novas dívidas *propter rem* que viriam a surgir com a permanência forçada de sua condição de multiproprietário; (3) à livre iniciativa, pois esse preceito impede a liberdade do multiproprietário em desvencilhar-se da condição jurídico-real e inflige-lhe uma verdadeira “sanção política” como meio de coerção indireta de cobrança de dívida. (OLIVEIRA a, 2019, p. 27).

Nessa esteira, registra Tepedino (2019, não paginado) que, uma vez que o multiproprietário exerce direito de propriedade sobre a unidade periódica, é de lhe ser resguardado o direito de dispor da mesma, inclusive de a ela renunciar, desde que mantenha íntegro o liame visceral entre a propriedade individual (que lhe franqueia a utilização, com exclusividade, da fração semanal que lhe diz respeito) e a fração ideal a ela correspondente sobre as áreas comuns.

4.2. DAS OBRIGAÇÕES

São as obrigações do multiproprietário descritas no artigo 1.358-J do Código Civil: (I) pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário; (II) responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas; (III) comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização; (IV) não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel; (V) manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção; (VI) usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza; (VII) usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo; (VIII) desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de

II - pela renúncia.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente; (IX) permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

O pagamento de contribuições condominiais, certamente, é ponto chave para a gestão do condomínio, posto que eventual inadimplemento leva a onerar a coletividade de condôminos. Daí o motivo pelo qual o inadimplemento de encargos condominiais é uma das grandes razões que levam ao ajuizamento de demandas por Condomínios (como entes despersonalizados, representados, no caso da multipropriedade, pelo administrador) perante o Judiciário.

Vale mencionar que as taxas e despesas de condomínio documentalmente comprovadas constituem título executivo extrajudicial sujeito ao procedimento especial de execução, consoante a hipótese prevista no artigo 784, VIII do Código de Processo Civil⁹.

Dentre os encargos condominiais estão as quotas de custeio comuns e extraordinárias do imóvel, cuja divisão não necessariamente precisa ser igualitária entre cada fração de tempo, podendo ser atribuída maior proporção do custeio das despesas da unidade a uma unidade periódica que tenha maior relevância econômica (na hipótese em que a fração de tempo corresponda à alta temporada de fim de ano, p.ex.) (Araújo, Coutinho, Pedrosa e Oliveira, 2020, p. 13).

Ademais, fica ao encargo do administrador do imóvel elaborar o orçamento anual, cobrar as respectivas cotas e pagar, com os fundos comuns arrecadados, as despesas comuns, nos termos do artigo 1.358-M, incisos V, VI e VII do Código Civil¹⁰.

É cediço o caráter *propter rem* das contribuições condominiais, isto é, sendo a dívida gerada pelo imóvel, a ele se adere. Daí a disposição criada pela Lei Federal

⁹ Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

¹⁰ § 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

quanto à possibilidade de adjudicação da fração de tempo em favor do condomínio, no caso de inadimplemento, conforme a inteligência do artigo 1.358-S¹¹.

Nessa toada, destaca-se, também, que a unidade periódica poderá ser objeto de penhora para satisfazer a dívida havida pelo multiproprietário, inclusive, como ocorre de forma bastante rotineira, para satisfazer dívida de caráter condominial.

Por se tratar de unidade autônoma, a constrição recairá apenas sobre a unidade periódica de propriedade do mesmo, mesma conclusão a que chegou o Superior Tribunal de Justiça no julgamento Recurso Especial n. 1.546.165 – SP, mencionado no tópico anterior.

No livro Comentários à Lei de Multipropriedade, ressaltam os co-autores Araújo, Coutinho, Pedroso e Oliveira (2020, p. 40) que a expropriação de parte ideal da unidade periódica não acarretará a divisão da fração temporal, mas tão somente a existência de pluralidade de titulares da unidade periódica autônoma.

Sobre o tema vertente, anota Oliveira (b, 2019, p. 24) que a penhora poderá recair sobre a unidade periódica, mas jamais sobre os bens móveis que guarnecem o imóvel, porquanto o multiproprietário não é titular destes individualmente, já que o direito de propriedade recai, de forma indivisível (Art. art. 1.358-D, incisos I e II, CC¹²) sobre o imóvel e os respectivos mobiliários.

Na esteira das obrigações ambulatorias, não se pode olvidar a questão atinente ao pagamento dos impostos ligados ao imóvel, como o imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU). O projeto de Lei previa menção expressa aos tributos relativos à unidade nos §3º a §5º do artigo 1.358-J¹³, tendo estes sido vetados, sob a justificativa de que não cabia legislar acerca de questão tributária no âmbito da legislação civil. Sem embargo, ainda assim, diante da

¹¹ Art. 1.358-S. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

¹² Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo

¹³ A redação dos dispositivos vetados:

§ 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel.

§ 4º A cobrança das obrigações de que trata o § 3º será realizada mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário.

§ 5º Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.

autonomia da unidade periódica, a incidência de tributos deverá ser proporcional à fração de tempo.

Nesse sentido, opina Tepedino:

Por se tratar de unidade autônoma, o IPTU há de ser individualizado e cobrado de cada multiproprietário, assim como as despesas de luz, gás e água próprias da respectiva unidade, sendo repartidas por cada multiproprietário as taxas condominiais que, como obrigações *propter rem*, oneram o patrimônio pessoal de cada titular. Essa questão se torna relevante na medida em que o presidente da República vetou dispositivos (parágrafos 3º, 4º e 5º do artigo 1.358-J do Código Civil) [...] Tal veto, contudo, não altera a autonomia das matrículas, devendo ser afastada, portanto, qualquer interpretação que pretendesse atribuir ao conjunto dos multiproprietários de um mesmo apartamento a responsabilidade solidária das referidas despesas individuais. (TEPEDINO, 2019, sem numeração) (grifei).

Em frente, consoante preceitua o artigo 1.358–D do Código Civil, o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível e nele se incluem as suas instalações, os equipamentos e mobiliário destinados ao uso e gozo. Consequência disto, é imprescindível regramento voltado à conservação do imóvel e dos bens que o guarnecem, imputando aos proprietários os deveres de bem cuidar do imóvel, de utilizá-lo de acordo com a sua finalidade, de não o modificar ou substituir o mobiliário e de comunicar ao administrador sobre eventuais avarias.

Importa registrar, quanto à manutenção do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário, o contido no artigo 1.358-N¹⁴, devendo ser prevista fração temporal específica para a limpeza, manutenção e conservação dos mesmos, sendo esta atribuída ao instituidor da multipropriedade ou aos multiproprietários, proporcionalmente às suas respectivas frações.

O custeio sobre avarias decorrentes do uso comum e desgaste natural da coisa deverá ser acrescido ao valor dos encargos condominiais como cobrança

¹⁴ Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

^{1º} A fração de tempo de que trata o caput deste artigo poderá ser atribuída:

I - ao instituidor da multipropriedade; ou

II - aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o caput deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

extraordinária, considerando-os como despesa comum (§2º, inciso I do artigo 1.358-J)¹⁵; por outro lado, os danos causados pelo próprio proprietário, seus acompanhantes, prepostos ou pessoas autorizadas serão de responsabilidade exclusiva do mesmo, sem prejuízo de multa (vide o inciso II)¹⁶.

Por fim, em contrapartida ao direito de uso e gozo exclusivos do imóvel, ao proprietário se impõe o dever de desocupação do imóvel dentro da data e hora fixados, sob pena de multa diária – cujo valor deve ser fixado na convenção condominial, já que não estão estipulados parâmetros na disposição legal.

5. DA LIMITAÇÃO DE DIREITOS DO MULTIPROPRIETÁRIO, DO DIREITO DE VIZINHANÇA E DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Conforme assinalado no tópico supra, os artigos 1.358-I e 1.358-J do Código Civil são dispositivos *numerus apertus*, havendo amplo espaço delegado ao âmbito privado para a ampliação destes direitos e deveres. Com efeito, são diversas as hipóteses passíveis de serem adotadas, em especial, com o fito de limitar os direitos dos condôminos multiproprietários – a exemplo, a restrição de animais, do número máximo de ocupantes, a proibição de determinadas atividades, de utilização do bem para compartilhamento de hospedagem, dentre outros.

Referidas cláusulas, em grande parte das vezes, exprimem o embate do coletivo com o individual, devendo sua validade ser aferida à luz do sistema civil-constitucional - em especial, da função social da propriedade.

Leciona Gustavo Tepedino:

Tais cláusulas, instituídas na convenção de condomínio e no regime interno, embora possam parecer hostis ao direito de propriedade, mostram-se merecedoras de tutela quando indispensáveis ao interesse coletivo, justificando-se como restrições que promovem a função social da propriedade, em favor da otimização do aproveitamento do imóvel em empreendimento do gênero. (TEPEDINO, 2015, p. 519).

¹⁵ Art. 1.358-J. §2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

¹⁶ II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

E segue:

Há de se levar em conta, como parâmetros de valoração dessas cláusulas restritivas, dentre outros: (i) a racionalização do aproveitamento dos imóveis, associada à necessidade de conservação do imóvel e preservação de sua destinação; (ii) a importância do acesso à segunda casa; (iii) a tutela da personalidade do conjunto de multiproprietários. (TEPEDINO, 2015, p. 519).

É que, no contexto do condomínio, a relevância do direito de vizinhança se acentua, dado a proximidade entre os ocupantes - e, no particular do condomínio especial de multipropriedade, se intensifica, em vista da utilização do mesmo imóvel e dos móveis que o guarnecem por ocupantes diversos, havendo grande espaço para a ocorrência de possíveis interferências decorrentes do exercício dos direitos proprietários pelos condôminos.

Segundo Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2020, p. 203-204), o direito de vizinhança trata dos conflitos de interesses causados pelas interferências recíprocas entre propriedades imóveis próximas, considerando-se vizinho, assim, todo aquele que sofre interferências causadas pelo uso anormal da propriedade. Podem-se elencar três características deste direito: (1) o caráter limitativo do direito de propriedade, por meio da criação de normas que visam impedir atos que causem dano ou incômodo ao vizinho, pautado no interesse geral e na reciprocidade; (2) a finalidade de evitar prejuízos, com a adoção de normas imperativas; e (3) a coibição de interferências indiretas ou mediatas decorrentes da própria utilização do imóvel.

O critério jurídico da noção de vizinhança difere do da linguagem comum. Conforme assinala Penteado (2014, p. 22), na linguagem coloquial, vizinho tem por critério a proximidade física; é vizinho quem reside ao lado. O critério jurídico desloca o conceito para uma categoria qualitativa - é a região passível de interferência:

Havendo real possibilidade de interferência em um imóvel através do uso ou da fruição exercida em outro, haverá a figuração de uma relação vicinária e, havendo conflito, a possibilidade de sua composição. **A ideia de vizinhança, portanto, em termos jurídicos, é relacional. Trata-se de verificar a abrangência das interferências recíprocas que a utilização de imóveis pode provocar, para tutelar alguns valores como a paz, o bem-estar social e manter a harmonia entre os vizinhos.** (PENTEADO, 2014, p. 12) (destaquei).

Conceitua o doutrinador que a expressão direito de vizinhança, por sua vez, ocupa-se do complexo de relações jurídicas de um sujeito, ativas ou passivas, que decorrem da relação intersubjetiva formada do fato de ser proprietário ou possuidor, cujo exercício de atividades pode repercutir no aproveitamento que faça o outro:

À vista de que o principal objetivo da regulação jurídica instituída pelos direitos de vizinhança é justamente o de tutelar direitos subjetivos dos vizinhos, optou-se pela denominação de situações jurídicas vicinais, as quais se relacionam de modo mais apropriado com este conceito: foca-se nas prerrogativas de que os sujeitos vizinhos têm, uns em face dos outros. (PENTEADO, 2014, p. 12)

O direito de vizinhança reflete a função social da propriedade, eis que se soma ao seu aspecto estrutural o aspecto funcional: “a propriedade obriga”. Registram Rosa Maria de Andrade Nery e Nelson Nery Jr.:

No condomínio, e nas questões alusivas ao direito de vizinhança entre condôminos, o primeiro e mais importante consectário dessa regra é o respeito pelo condômino ao direito de propriedade dos demais, que privilegia os que se pautam de acordo com os ditames da convenção condominial, da lei e da ordem. (NERY e NERY JR., 2019, p. 6).

Deste modo, lecionam Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2020, p. 254), a utilização da propriedade não pode ocorrer de modo a afetar a saúde, o sossego e a segurança dos demais, devendo a validade de cláusulas limitativas ser sempre avaliada diante do caso concreto. Trata-se, afinal, de tema casuístico, sendo as dificuldades as quais se pode deparar bastante variadas.

Vale mencionar que os deveres dispostos no artigo 1.336 do Código Civil, no inciso IV, incidem também ao condômino de multipropriedade, de modo que: “é dever do condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.”.

Por traduzir teor restritivo dos interesses do proprietário em relação aos do vizinho, a solução de conflitos no âmbito do direito de vizinhança deve ser, preferencialmente, bilateral:

O direito de vizinhança não tolera soluções unilaterais, sob pena de se aniquilar o direito de uma das partes – ou se tolhe a atividade e se priva o titular da propriedade de sua utilização, que consiste em elemento integrante do conteúdo econômico da propriedade, ou, por outro lado, se permite a atividade e esta afeta a propriedade próxima, comprometendo sua utilização. (TEPEDINO, MONTEIRO FILHO E RENTERIA, 2020, p. 206).

Nesse diapasão, a convenção condominial toma extrema importância, já que tem por finalidade proporcionar um ambiente profícuo às relações havidas entre os proprietários, para que, na prática, a utilização do imóvel em multipropriedade seja algo verdadeiramente benéfico aos proprietários e demais ocupantes.

Leciona Arnaldo Rizzardo que a convenção constitui a “lei interna do condomínio”:

É o ato interno do microssistema do condomínio, aprovado pela vontade dos condôminos em assembléia, destinando-se a regular as relações entre os condôminos, mas estendendo-se sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades.

Acrescenta:

Embora se enquadre melhor como ato normativo, insere elementos do contrato, na medida em que os condôminos aceitam a série de vinculações que traz às condutas e na esfera patrimonial. Inconcebível cingi-la a uma simples norma, já que importa em compromissos e encargos, inclusive de ordem patrimonial. (RIZZARDO, 2017, p. 177).

Não por outra razão, foi editada a Súmula n. 260/STJ: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.”.

Assim, a convenção condominial, até mesmo quando não registrada, constitui norma interna de regulação das relações entre os condôminos, entendimento este que segue hígido no contexto do condomínio especial de multipropriedade.

Acerca da convenção de condomínio em multipropriedade, o artigo 1.358-G do Código Civil dispõe que, além das cláusulas que os multiproprietários decidirem

estipular, a convenção determinará: I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial; II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante; VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Ainda, prescreve o artigo 1.334 do Código Civil¹⁷ a necessidade de que seja estipulada, por meio da convenção, a competência das assembleias, a forma de convocação e o quórum exigido para as deliberações, sendo de extrema importância as disposições voltadas a reger o funcionamento destas, já que, é a partir destas deliberações que será gestada a criação das disposições inseridas à convenção condominial.

Desta forma, expansivo é o espaço delegado à convenção condominial para a formulação de direitos e obrigações dos condôminos, a forma de utilização e conservação do imóvel e o regramento voltado às deliberações tomadas pela coletividade em assembleia.

Com o objetivo de harmonizar os interesses individual e coletivo, também é possível a adoção de cláusulas sancionatórias na convenção condominial, com a finalidade de coibir e sancionar o descumprimento de deveres e comportamentos antissociais.

¹⁷ Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

6. DAS SANÇÕES PELO DESCUMPRIMENTO DE DEVERES

Por meio do artigo 1.358-J, §1º, do Código Civil, foram dispostas as sanções aplicáveis diante do descumprimento de obrigações:

§1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

A Lei Federal positivou hipótese ausente no âmbito do condomínio edilício. Isso porque, no artigo 1.336, §2º do Código Civil¹⁸, a única sanção prevista pelo não cumprimento dos deveres arrolados no dispositivo era a aplicação de multa pecuniária. Este dispositivo é, inclusive, bastante criticado pela doutrina, posto que, muitas vezes, no âmbito de complexas relações intersubjetivas, a cominação pecuniária acaba por não ter eficácia para fazer cessar determinadas infrações.

Segundo Rizzardo (2017, p. 239), a lei se revela profundamente tímida no reprimir de transgressões, de modo que as penalidades de ordem econômica, no mais das vezes levam à necessidade de se recorrer ao poder judiciário, cujas soluções, normalmente, também consistem em aplicação de astreintes, que nem sempre surtem efeito.

A penalidade de perda temporária do direito de utilização do bem, no caso de descumprimento reiterado, portanto, trata-se de avanço trazido pela Lei n. 13.777/2018.

Conforme a redação do “caput” do dispositivo legal supramencionado, a previsão de aludidas sanções deve estar contida na convenção de condomínio de multipropriedade, ficando a estipulação dos seus parâmetros delegada ao âmbito privado.

¹⁸ Art. 1.336. §2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Uma vez caracterizada a natureza sancionatória, a interpretação destas disposições deve ser restritiva, já que referidas regras não podem ser expandidas pelo intérprete. Discorre Marcos de Souza Paula:

A convenção restringe direitos não apenas no intuito de compor conflitos entre o interesse individual e o coletivo. As restrições por vezes decorrem de sanções aplicadas ao condômino que infringe as normas legais e convencionais. Como toda norma sancionatória, aquela prevista em convenção tende a receber interpretação restritiva, quando não é de todo invalidada. (PAULA, 2020, p. 253).

Estas cláusulas, ainda que criadas no espaço privado, obviamente, devem observar a razoabilidade e a proporcionalidade, perpassando o seu controle pelo Poder Judiciário, quando reclamado.

Segundo Carlos Elias de Oliveira (a, 2019, p. 25), a ausência de limite quanto ao valor da multa sancionatória prevista no artigo 1.358-J, §1º do *Codex Civil*, leva a se aventar a aplicabilidade das limitações prescritas para o condomínio edilício nos artigos 1.336 e 1.337, do mesmo diploma legal¹⁹, a fim de que sejam evitadas penas desproporcionais. Cito:

O art. 1.358-J, § 1º, do CC não estabelece limite do valor da multa pecuniária, o que dá ensejo à discussão sobre o cabimento dos limites previstos para o condomínio edilício no § 2º do art. 1.336 do CC (limite de 5 contribuições condominiais) e no art. 1.337 do CC (teto de 5 vezes a contribuição condominial no caso de infrações reiteradas e teto de 10 vezes no caso de as infrações reiteradas gerarem incompatibilidade de convivência). Preferimos entender que esses limites devem ser aplicados de forma subsidiária para o condomínio multiproprietário por força do art. 1.358-B do CC, sob pena de cancelarmos penas desproporcionais. (OLIVEIRA, b, 2019, p. 25).

¹⁹ Art. 1.336. § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Aplicando-se supletiva e subsidiariamente as disposições previstas para o condomínio em regime de condomínio edilício ao condomínio em regime especial de multipropriedade, conforme prescreve o artigo 1.358-B do Código Civil, faz-se pertinente aludida limitação, pelo menos no sentido de que se tome esta como base para a aferição acerca da proporcionalidade dos valores das multas determinadas na convenção condominial, em referência ao caso concreto.

Quanto à suspensão temporária do direito de utilização do imóvel, também é necessária razoabilidade no estabelecimento do prazo pelo qual esta se estenderá. Certamente, não pode este prazo se estender por tempo indeterminado, na medida em que a punição, consoante assinala Oliveira (b, 2019 p. 25), deve servir como um “castigo didático” para o condômino multiproprietário que é indiferente às punições pecuniárias.

Questão importante não mencionada na Lei Federal n. 13.777 é o procedimento a ser adotado para a tomada das referidas medidas, ante a inexistência de previsão específica. É certo que, para a aplicação de sanções pelo descumprimento de deveres, deve ser resguardado o contraditório prévio, possibilitando ao multiproprietário se defender.

Nesse sentido, assinala:

Por fim, apesar do silêncio legal, em nome do princípio constitucional do contraditório e da ampla defesa, qualquer pena depende de prévia notificação ao condômino multiproprietário infrator para apresentar defesa prévia dentro de um prazo razoável, assim entendido, a nosso sentir, o prazo de 15 dias por aplicação analógica do CPC. É nula previsão diversa na convenção. Aplica-se, por analogia, o enunciado nº 92 da I Jornada de Direito Civil (“As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”). (OLIVEIRA, b, 2019, p. 27).

É a notificação prévia pressuposto decorrente do sistema civil-processual, pautado na eficácia horizontal dos direitos fundamentais, os quais incidem em todos os âmbitos, inclusive o privado, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório, conforme o entendimento esposado pelo Superior Tribunal de Justiça:

Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, **a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais.**” (REsp 1365279/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 29/09/2015) (grifei).

7. DAS SANÇÕES PELO COMPORTAMENTO ANTISOCIAL.

Para além das penalidades discutidas no tópico anterior, há, inevitavelmente, a necessidade de que se observe o dever de convivência entre os condôminos e, conseqüência disto, a existência de medidas que sancionem o comportamento desconforme.

Leciona Sílvio Venosa:

Nos direitos dos condôminos há uma adaptação do direito de propriedade às particularidades dessa modalidade de convivência social. O aspecto da boa convivência é ponto fulcral da vida em condomínio. Eventual transgressão pode sujeitá-lo a multa ou outra penalidade, cuja forma de imposição e fixação deve decorrer da convenção ou mais especificamente do regulamento ou regimento, sem se descurar dos princípios aplicáveis do Código Civil em matéria de condomínios e direitos gerais de vizinhança. (VENOSA, 2018, sem paginação).

No contexto do condomínio em regime especial de multipropriedade, ainda que não se trate de convivência no sentido estrito da palavra, já que os proprietários não coabitam o espaço, as possíveis interferências se estabelecem em razão da utilização do mesmo imóvel-base, em frações temporais distintas. Daí a relevância de que o comportamento dos proprietários e ocupantes do imóvel se coadune à coletividade.

Destarte, o combate ao comportamento antissocial visando à construção de um ambiente profícuo àqueles que utilizam o bem é medida que segue relevante no âmbito do condomínio em multipropriedade.

Reiterando as considerações expostas anteriormente, observados os ditames do sistema civil-constitucional, revela-se importante e pertinente não só o aspecto estrutural da propriedade, mas também o funcional, à luz da Constituição Federal como norte axiológico do ordenamento jurídico, inclusive para regulamentar

as relações privadas: “Lícito é o interesse individual quando realiza, igualmente, o interesse social.” (LÔBO, 2020, item 5.1).

Em vista disto, interessante investigar as medidas que podem ser empregadas em face do multiproprietário ou possuidor antissocial.

Prescreve o artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil:

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

O dispositivo trouxe previsão expressa quanto à possibilidade de penalizar o condômino ou possuidor antissocial, mediante aplicação de multa pecuniária.

O termo “antissocial” se cuida de conceito jurídico indeterminado trazido pela lei, ficando este sujeito à interpretação do intérprete:

Trata-se de uma cláusula geral, isto é, técnica legislativa que utiliza em seu enunciado uma linguagem aberta, fluída, vaga, caracterizando-se pela ampla extensão do seu campo semântico, permitindo que o intérprete adapte a norma às situações de fato. [...] Com efeito, doutrina e jurisprudência vêm entendendo que o condômino antissocial é aquele que não apresenta comportamento compatível com a vida em condomínio, isto é, aquele que age reiteradamente de forma constrangedora, colocando em risco o sossego, a salubridade e/ou a segurança dos demais condôminos com a prática de atos atentatórios à moral, aos bons costumes, à reputação do prédio e/ou a de seus moradores, causando-lhes desassossego, sobressaltos, mal-estar e desconfortos constantes. (VELMOVITSKY e BICHARA, 2019, p. 2).

Conforme assinalam as supracitadas autoras, o processo de interpretação está fortemente vinculado ao contexto histórico e social em que está inserido o intérprete. Em vista disto, o conceito de condômino antissocial é construído e reconstruído amiúde, na medida em que aquilo que pode ser considerado comportamento inapropriado ou desconforme muda de forma constante na sociedade contemporânea (VELMOVITSKY e BICHARA, 2019, p. 2).

Ainda que tenha suprido ausência do *Codex* anterior, o artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil é alvo de críticas, eis em que, em determinados casos, a sanção pecuniária não é efetiva para coibir o comportamento antissocial - “pecou por omitir-se quanto às várias modalidades de penalidades, como advertência, repreensão e proibição de utilização de bens ou serviços.” (VENOSA, 2018, sem paginação).

Assim, para casos mais graves, já eram extensas as discussões acerca da possibilidade de exclusão do condômino antissocial, em especial no âmbito do condomínio edilício.

Pela ausência de previsão expressa, parte minoritária da doutrina e jurisprudência, seguindo o pensamento formalista positivista, afirma a impossibilidade da adoção da medida. A propósito:

CONDÔMINO COM COMPORTAMENTO CONSIDERADO ANTI-SOCIAL - PRETENSÃO DE SUA EXCLUSÃO DA COMUNIDADE CONDOMINIAL – SANÇÃO NÃO PREVISTA EM LEI - APLICAÇÃO DE MULTA PELO PRÓPRIO CONDOMÍNIO – FALTA DE NECESSIDADE DE SUPLENÇA JUDICIAL. **O ordenamento jurídico pátrio não prevê a sanção de exclusão do condômino de sua unidade residencial, ainda que pratique, reiteradamente, atos denominados pela lei como anti-sociais.** Inexistência de lacuna legislativa na hipótese, eis que o Código Civil prevê sanção de multa para o condômino que apresente incompatibilidade de convivência com os demais moradores. Impossibilidade de exclusão do condômino pela via judicial. **Afasta-se qualquer argumentação no sentido de que o magistrado, à luz do princípio da função social, por si só, tenha o poder de mitigar o direito fundamental à moradia resguardado na Constituição Federal e criar sanção diversa da eleita como a ideal pelos “representantes do povo”, transmutando nosso “Estado Constitucional de Direito” em um “Estado Judicial de Direito”.** A multa pode ser aplicada pela Assembléia Condominial sem a necessidade de tutela jurisdicional, não sendo demonstrado no processo qualquer fato que impeça a deliberação pelo referido órgão em tal sentido. Improvimento do recurso. (TJ-RJ, Décima Sétima Câmara Cível, APC n. 2008.001.11091, Rel. Des. Edson Vasconcelos, Julgamento: 16/04/2008).

Este pensamento é bastante criticado, posto que reduz a atividade hermenêutica a procedimento mecânico de subsunção da norma, olvidando as demais normas do ordenamento jurídico (VELMOVITSKY e BICHARA, 2019, p. 3).

Nesse sentido, vale conferir a fundamentação do voto vencedor no julgamento de recurso de apelação cível pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, interposto em face de sentença que julgou extinto sem resolução de mérito, por carência da ação, processo em que se pretendia a exclusão do condômino antissocial, dado a ausência de previsão legal expressa:

EMENTA: CONDOMÍNIO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISOCIAL. AÇÃO JULGADA EXTINTA. CARÊNCIA DE AÇÃO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. SANÇÃO GRAVOSA QUE NÃO POSSUI PREVISÃO NO CÓDIGO CIVIL. INCONFORMISMO. OMISSÃO DO LEGISLADOR QUE, POR SI SÓ, NÃO PROÍBE A PRETENSÃO DEDUZIDA EM JUÍZO, NEM AFASTA A APLICAÇÃO DE NORMAS CONSTITUCIONAIS QUE INTEGRAM O DIREITO PRIVADO. DEVER DA JUSTIÇA DE SOLUCIONAR A CONTROVÉRSIA PELO MÉRITO DIREITO DE AÇÃO RECONHECIDO - SENTENÇA ANULADA.

“Nada obstante a r. sentença tenha se atido às punições expressamente previstas em lei, que se restringem as penas às sanções pecuniárias pela transgressão de deveres condominiais, fora eventual responsabilidade civil e penal, **o fato de a lei vigente ser omissa em relação à possibilidade de exclusão do condômino infrator não significa que a pretensão não possa ser deduzida em Juízo, via direito de ação (que por natureza é autônomo e abstrato), porquanto a mesma lei não veda tal demanda**, ou seja, o ordenamento jurídico vigente não afasta, a priori, o direito sustentado na inicial, de se excluir do condomínio o condômino antissocial.”

“Ademais, **é cediço que o Direito Privado não se esgota nas regras legais, pois há tempos o eixo da codificação foi superado por abrangente processo de constitucionalização, a desafiar a interpretação e a aplicação da lei à luz da Constituição da República.**” (TJ-SP – APL: 4000396-25.2013.8.26.0010, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Coelho, Julgamento 07/04/2016, DJe 07/04/2016) (destaquei).

Sob outra perspectiva, Flávio Tartuce (2017, p. 709) argumenta que a medida vertente viola o princípio da proteção da dignidade da pessoa humana, a solidariedade social e a concreção da tutela da moradia, preceitos máximos da ordem pública.

Em contraponto, parte considerável da doutrina entende pela possibilidade da aplicação da medida em comento, ressalvada a necessidade de propositura de

ação judicial com esse fim. Veja-se, pois, o enunciado n. 508, editado na V Jornada de Direito Civil:

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Na justificativa do enunciado, assinalou o Des. Marco Aurélio Bezerra de Melo, em síntese, que a sanção, embora extremamente severa, por vezes, é o único mecanismo para o restabelecimento da paz social e da convivência harmônica entre os condôminos. Assim, quando a tentativa de sancionar apenas patrimonialmente o condômino associal não for suficiente, deverá este sofrer uma sanção mais enérgica, que vem a ser a própria interdição do imóvel para o condômino recalcitrante. E segue:

A parte final do parágrafo único do art. 1337 do Código Civil diz que a sanção patrimonial será aplicada “até ulterior deliberação da assembleia” que poderá deliberar pelo ajuizamento de ação judicial para excluir o condômino anti-social. Importa assinalar que tal medida é admitida no direito suíço, alemão, italiano, espanhol e argentino. **Não se vulnera o direito de propriedade, na medida em que o condômino anti-social após a determinação judicial liminar ou definitiva, poderá exercer outros poderes dominiais como a própria alienação. O referido enunciado amolda-se ao atual estágio do direito civil em que se prestigia a funcionalidade dos institutos (art. 5º, XXIII, CC e 1228, § 1º, CC) e o repúdio ao abuso do direito (art. 187 e 1228, § 2º, CC).** (V Jornada de Direito Civil, 2012, p. 261) (grifei).

Na jurisprudência, a exclusão do condômino antissocial é também questão controversa, mas que tem encontrado aceitação em determinados casos. A título de exemplo, cita-se decisão paradigmática proferida pelo E. Tribunal de Justiça do Paraná:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDÍLIO VERTICAL. PRELIMINAR. INTEMPESTIVIDADE. INOCORRÊNCIA. APELO INTERPOSTO ANTES DA DECISÃO DOS EMBARGOS. RATIFICAÇÃO. DESNECESSIDADE. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO NOCIVO. LIMITAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO, TÃO-SOMENTE.POSSIBILIDADE, APÓS ESGOTADA A VIA ADMINISTRATIVA. ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA. NOTIFICAÇÕES COM OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPETADO (3/4 DOS CONDÔMINOS). **MULTA REFERENTE AO DÉCUPLO DO VALOR DO CONDOMÍNIO. MEDIDA INSUFICIENTE. CONDUTA ANTISOCIAL CONTUMAZ REITERADA.** GRAVES INDÍCIOS DE CRIMES CONTRA A LIBERDADE SEXUAL, REDUÇÃO À CONDIÇÃO ANÁLOGA A DE ESCRAVO. CONDÔMINO QUE ALICIAVA CANDIDATAS A EMPREGO DE DOMÉSTICAS COM SALÁRIOS ACIMA DO MERCADO, MANTENDO-AS PRESAS E INCOMUNICÁVEIS NA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE DE FUNCIONÁRIAS QUE, INVARIAVELMENTE SAÍAM DO EMPREGO NOTICIANDO MAUS TRATOS, AGRESSÕES FÍSICAS E VERBAIS, ALÉM DE ASSEDIOS SEXUAIS ENTRE OUTRAS ACUSAÇÕES.RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. PRÁTICAS QUE EVOLUIRAM PARA INVESTIDA EM MORADORA MENOR DO CONDOMÍNIO, **CONDUTA ANTISOCIAL INADMISSÍVEL QUE IMPÕE PROVIMENTO JURISDICIONAL EFETIVO. CABIMENTO. CLÁUSULA GERAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. MITIGAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO.** DANO MORAL. NÃO CONHECIMENTO. MATÉRIA NÃO DEDUZIDA E TAMPOUCO APRECIADA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS EM R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS). MANTENÇA. PECULIRIDADES DO CASO CONCRETO.SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

(TJPR - 10ª C.Cível - AC - 957743-1 - Curitiba - Rel.: Desembargador Arquelau Araujo Ribas - Unânime - J. 13.12.2012)

Assim, em casos particulares, mostra-se necessário sopesar os direitos fundamentais, já que não absolutos, quando verificadas situações insustentáveis merecedoras de tutela.

Especificamente em referência à aplicabilidade da penalidade no caso do condomínio em multipropriedade, Neves (2020, p. 62) discorre que a ausência de previsão legal a partir da Lei Federal n. 13.777 demonstra o silêncio eloquente do legislador, considerando que a discussão acerca da medida, à época da edição da Lei, já estava bastante sedimentada, revelando que a ausência de disposição não se tratou de mero esquecimento.

Referido pensamento, consideradas as reflexões alinhavadas anteriormente, aparenta ser insuficiente para esgotar a questão, sendo necessária a leitura sistemática do ordenamento jurídico.

É possível vislumbrar hipóteses em que o comportamento antissocial seja tamanho que, a fim de assegurar a harmonia da coletividade, se faça pertinente a exclusão do multiproprietário ou do possuidor que, por meio de ato abusivo do seu direito de propriedade, gere situação insustentável, em detrimento do estado de sossego, salubridade e segurança dos demais ocupantes ou em atrito aos bons costumes.

Partindo da leitura civil-constitucional, a medida discutida se fundamenta, em especial, em dois elementos centrais: a função social da propriedade e o abuso de direito. A função social atrela à propriedade deveres de cunho extrapatrimoniais de convivência, ao passo que o abuso do direito se configura pela atuação que excede os limites impostos pelo fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes do mesmo, sendo defesos aqueles atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem (Art. 187, caput, c/c 1.228, §2º do Código Civil).

Não necessariamente o abuso de direito se consubstancia em ato ilícito, podendo este consistir em condutas que, confrontadas com o que poderia ser razoavelmente esperado, frustram as expectativas legítimas da coletividade, estando em descompasso com os valores e princípios do ordenamento jurídico (MOREIRA, 2015, p. 8).

Argumenta Oliveira que o abuso de direito deve ser grave, sendo admitida a medida apenas em situação excepcionais e, em regra, de modo subsidiário, quando ineficazes os meios menos gravosos:

Abalançamo-nos a essa última corrente, mas ressalvamos que a medida do banimento do condômino antissocial deve restringir-se a casos de excessivo abuso de direito. Admitimos ainda que, mesmo sem prévia sanção pecuniária, é admitida a medida em situações muito excepcionais de fundada ameaça à vida dos demais condôminos. Imagine, por exemplo, um incorrigível condômino que reiteradamente traz animais selvagens perigosos – como serpentes – para sua unidade autônoma, ou um outro incendiário que vive a atear fogo no próprio imóvel, ou um terrorista condômino que vive a manipular explosivos na unidade. **Todas essas considerações também valem para o condomínio em multipropriedade: ao**

nosso sentir, o banimento do multiproprietário antissocial deve ser admitido se as penas pecuniárias e de suspensão temporária previstas no inciso II do § 1º do art. 1.358-J do CC se mostrarem ineficazes ou se houver fundada ameaça à vida dos demais condôminos. (OLIVEIRA, a, 2019, p. 26).

Velmovitsky e Bichara suscitam que, para a aplicação da medida, é necessário que o magistrado avalie a situação sob o prisma do princípio da proporcionalidade:

A medida deve ser adequada e suficiente para assegurar, na prática, a eficácia do bem de vida cuja tutela deve ser resguardada. Para tanto, essencial se faz a análise pormenorizada do caso concreto, em que se pondere o direito individual do proprietário e o direito do corpo coletivo condominial.

A aplicação de sanção mais severa do que a inicialmente prevista pelo legislador exige que se comprove a ocorrência de fatos graves e incompatíveis com a vida em condomínio. O deferimento da exclusão, como medida excepcional, seria justificável por violação por parte de um condômino de direitos indisponíveis dos demais condôminos, como o direito à intimidade, à tranquilidade. (VELMOVITSKY E BICHARA, 2019, p. 4) (destaquei).

Importa mencionar que esta se trata de medida cuja aplicação demanda, no mais das vezes, autorização judicial. Assinala Marcos de Souza Paula:

No que diz respeito à normas sancionatórias, não é recomendável que a convenção inove em relação às penalidade já impostas por lei, sob pena de invalidação de tais cláusulas pelo Judiciário, mas também de condenação do condomínio a indenizar o condômino por danos morais. (PAULA, 2020, p. 256).

Ora, trata-se de penalidade extremamente severa, o que reclama que sejam assegurados ao condômino todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Logo, em que pese o silêncio legislativo quanto ao tema, a exclusão do condômino antissocial está fundamentada pelo sistema civil-constitucional. A adoção da medida perpassa, profundamente, a necessidade de aferição do caso concreto, em que constate grave abuso de direito, contra o qual os meios menos gravosos não encontrem êxito.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A multipropriedade imobiliária demonstra a modulação dos direitos reais às inovações gestadas pela rica dinâmica dos operadores econômicos, de modo que a sua positivação, por meio da promulgação da Lei n. 13/777, de 2018, cristalizou o regime jurídico voltado a este instituto ímpar.

A recepção da multipropriedade demonstra as transformações advindas do sistema econômico de compartilhamento e traduz, em especial, a otimização de custos e despesas, democratizando o acesso aos bens, ao mesmo tempo em que é minorada a ociosidade destes, inserindo-se, portanto, como instrumento relevante ao atendimento da função social da propriedade.

O reconhecimento da natureza de direito real da propriedade exercida pelos multiproprietários sobre a unidade periódica do imóvel traz amplas consequências aos direitos e deveres vinculados ao exercício do direito sobre coisa própria. Em relação aos direitos, merece especial destaque a restrição do direito de uso à fração de tempo específica, sendo este exclusivo dentro da parte ideal individualizada; doutro lado, os direitos de o multiproprietário dispor, ceder e renunciar do bem são demonstração da autonomia da unidade periódica.

Quanto aos deveres, relevaram-se dois pontos elementares: o dever relativo ao pagamento de despesas do imóvel e seus desdobramentos e os deveres referentes à manutenção de conservação do imóvel, instalações, equipamentos e mobiliário.

Na sequência, verificou-se o amplo espaço delegado à autonomia privada para a inclusão de novos direitos e deveres, bem como a limitação de direitos, cuja validade deve ser analisada em cotejo ao sistema civil-constitucional, em especial à luz da função social da propriedade, com o caso concreto.

Demonstrou-se, ainda, a relevância do direito de vizinhança no âmbito da multipropriedade imobiliária, dado o grande espaço de interferência que pode existir diante do exercício dos direitos proprietários.

A existência de direitos, deveres e limitações faz necessário regramento voltado a sancionar infrações. A Lei n. 13.777 inovou, trazendo, para além da multa pecuniária, a possibilidade de majoração desta e de suspensão temporária da utilização do imóvel em situações de reiterado descumprimento – previsão bastante

bem-vinda, na medida em que as multas de cunho pecuniário nem sempre são eficazes para cessar o descumprimento.

Os parâmetros para o valor das multas pecuniárias e o prazo de afastamento devem, inequivocadamente, assistir ao mínimo da razoabilidade e da proporcionalidade. Para a adoção destas medidas, indispensável a notificação prévia do multiproprietário ou do possuidor, em observância aos princípios fundamentais do contraditório e da ampla defesa, já que, em vista da posição de vértice axiológico ocupada pela Constituição Federal no ordenamento jurídico, aplicam-se estes princípios às relações privadas.

Para além destas hipóteses, o dever de convivência segue hígido no contexto da multipropriedade imobiliária, na medida em que a possibilidade de ocorrerem interferências entre os proprietários e/ou ocupantes se dá em razão da utilização do mesmo imóvel e bens que o guarnecem em períodos individualizados de tempo. Desta forma, merecem ser coibidos atos que constituam abuso do direito - isto é, condutas que excederem os limites impostos pelo fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes do direito de propriedade, que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Deste modo, foram aventadas as medidas sancionatórias aplicáveis nestas situações. Para além da multa pecuniária, a depender da conduta tomada pelo multiproprietário, podem se fazer necessárias medidas mais gravosas, como a exclusão do multiproprietário, cuja aplicação deve ocorrer somente em situações excepcionais e, em regra, de modo subsidiário, quando ineficazes os meios menos severos.

A aplicação destas sanções, por fim, perpassa a necessária observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa, sendo recomendável que, em relação às medidas gravosas, se busque a tutela jurisdicional para a sua aplicação, a fim de que seja assistido o devido processo legal, oportunizando ao multiproprietário oferecer sua defesa.

Enfim, verificou-se que, neste complexo terreno de relações intersubjetivas, são vários os dilemas com os quais poderão se deparar os operadores do direito, em especial no sentido de que seja reequilibrada a balança entre os interesses coletivos e individuais.

A Lei n. 13.777 dá ferramentas para reaver esta harmonia, contudo, não são estas suficientes para comportar todas as situações fáticas gestadas na rica dinâmica do condomínio, fazendo-se máxime a leitura sob a ótica do sistema civil-constitucional, de sorte que, a partir de uma análise casuística, sejam observados os princípios fundamentais regentes do ordenamento jurídico brasileiro.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, André Villaverde de; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira; OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord). **Comentários à lei da multipropriedade (Lei nº 13.777/2018)**. Livro eletrônico. Revista dos Tribunais, São Paulo, 2020.

BRASIL. **Conselho de Justiça Federal**. Enunciado n. 89: O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo. I Jornada de Direito Civil, Brasília, 2012. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/717>>. Acesso em 16/10/2020.

BRASIL. **Conselho de Justiça Federal**. V Jornada de Direito Civil. Org. Min. Ruy Rosado de Aguiar Jr. Brasília, 2012. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>>. Acesso em 08/11/2020.

BRASIL. **Conselho de Justiça Federal**. Enunciado n. 508: Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal. V Jornada de Direito Civil, Brasília, 2012. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>>. Acesso em 08/11/2020.

BRASIL. **Constituição: República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial de União, Brasília, DF, seção 1, 31/12/1973, p. 13.528. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015original.htm>. Acesso em 16/10/2020.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, seção 1, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. PL 634/1975. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 16/10/2020.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, seção 1, 17/3/2015, p. 1. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em 16/10/2020.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Recurso Especial n. 1.365.279 - SP 2011/0246264-8. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, DF, Data do Julgamento: 25/08/2015.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Recurso Especial n. 1.546.165 – SP 2014/0308206-1. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF, Data do Julgamento: 26/04/2016.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Recurso Especial n. 1.785.802/STJ- SP 2018/0071256-8. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF, Data do Julgamento: 19/02/2019.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Súmula nº 260: A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Brasília, DF, DJ 06.02.2002. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_19_capSumula260.pdf>. Acesso em 16/10/2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Paraná.** Décima Câmara Cível. AC n. 957743-1, Rel.: Desembargador Arquelau Araujo Ribas, Julgamento 13/12/2012.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.** Décima Sétima Câmara Cível. APC n. 2008.001.11091, Rel. Des. Edson Vasconcelos, Julgamento: 16/04/2008.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo.** Oitava Câmara de Direito Privado. APL n. 4000396-25.2013.8.26.0010, Rel. Des. Alexandre Coelho, Julgamento 07/04/2016, DJe 07/04/2016.

COSTALDELLO, Angela Cassia. As transformações do regime jurídico da propriedade privada: A influência no direito urbanístico. **Revista da Faculdade de Direito da UFPR**, Curitiba, 2006. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/direito/article/view/8754>>. Acesso em 16/10/2020.

CUNHA, Pablo Malheiros Frota; GUILHERMINO, Everilda Brandão. Novos arranjos jurídicos ligados ao pertencimento: uma análise sobre o princípio da função social. **Revista Fórum de Direito Civil**, ano 8, n. 21, Belo Horizonte, maio/ago 2019, p. 253-276.

DANTAS, Paulo Emílio Dantas. **Acesso à propriedade imobiliária na perspectiva do direito civil-constitucional**. 188 f. Dissertação (Mestrado em Direito – Faculdade de Direito, Universidade de Brasília - DF), 2016.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Coisas**. Col. Direito Civil. Vol. 4. Livro eletrônico. Saraiva, São Paulo, 2020.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo; TEPEDINO, Gustavo. **Direitos reais**. Forense, Rio de Janeiro, 2020.

MOREIRA, Daniele Maghelly Menezes. **A exclusão do condômino antissocial no condomínio edilício**. Artigo Científico (Pós-Graduação – Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro), Rio de Janeiro, 2015.

NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JR., Nery. **Instituições de direito civil: volume III: direitos patrimoniais, reais e registrários**. Livro eletrônico. Thomson Reuters Brasil, São Paulo, 2019.

NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. Notas Sobre A Multipropriedade Imobiliária. **Revista da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, jan/abr 2020.

OLIVEIRA, Carlos Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos. Núcleo de Estudos e Pesquisa/CONLEG/Senado, Brasília, 2019.

OLIVEIRA, Carlos Elias de. A recente lei de multipropriedade ou de time sharing no Brasil (Lei nº 13.777/2008): principais questões. **Revista Fórum de Direito Civil**, ano 8, n. 20. Belo Horizonte, jan/abr 2019, p. 15-29.

OLIVEIRA FILHO, José Valdecir. Aspectos registrais do condomínio em multipropriedade. **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 87/2019, p. 231-243, jul/dez 2019.

PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. **Revista da Faculdade de Direito UFMG**, Belo Horizonte, jul/dez 2019.

PAULA, Marcos de Souza. **Contornos da autonomia privada no condomínio edilício**. In: A reforma dos direitos reais. Processo, Rio de Janeiro, 2020.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 1.ed. Livro eletrônico. Revista dos Tribunais, São Paulo, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. Forense, Rio de Janeiro, 2017.

ROCHA, Bruno de Sousa; ROCHA, Maria Vital da. Notas a respeito da propriedade espaço-temporal. **Revista do Instituto do Direito Brasileiro**. Vol. 3. 2014.

ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. **Revista Brasileira de Direito Civil**. Vol. 22. Belo Horizonte, out/dez 2019, p. 55-72.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 7.ed. Forense, São Paulo, 2017.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. Saraiva, São Paulo, 1993.

TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Direito Imobiliário. Atlas, São Paulo, 2015. Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/tep_artigos/aspectos-atuais-da-multipropriedade-imobiliaria/. Acesso em 16/10/2020.

TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. 2019. Não paginado. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>. Acesso em 16/10/2020.

VENOSA, Sílvio. **Condômino Antissocial**. Sem paginação. Gen Jurídico, 2018. Disponível em: <<https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/683913840/condomino-antissocial>>. Acesso em 16/10/2020.

VELMOVITSCKY, Ana Carolina; BICHARA, Maria Carolina. **A exclusão do condômino antissocial.** Revista dos Tribunais, ano 20, vol. 102, nov-dez 2019, p. RR3.1-RR3.8. Livro eletrônico.